

Møtereferat frå førehandskonferanse om regulering av bustadområde ved Skalstølen, tysdag 14.07.2020

Til stades (utbyggjar):

Jostein Aanestad
Ane Kvaale på telefon

Til stades frå kommunen:

Odd Erik Holden (som representant for rådmannen)
Kjell Håvard Tuv
Martina Böhme

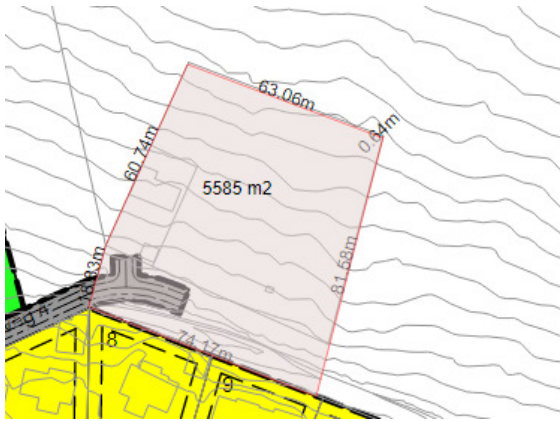
Bakgrunn for møte:

Utbyggjar ynskjer å bygge hus på Beitostølen. Dei har inngått ein opsjonsavtale med grunneigar av tomta 5/2 og disponerer om lag 3790 m² for utbygging til bustadføremål. For å få avklare forhold for ein regulering av tomta etter jf. pbl §12-8 ligger til rette har utbyggjar bed kommunen om ein førehandskonferanse.

Sidan utbyggjar Jostein Aanstad er rådmann i Øystre Slidre kommune har han gitt melding om at han er inhabil i saka. Ordføraren har i tråd med delegasjonsreglementet til kommunen gått inn i rådmannen sin stad i saka.

Utbyggjar ynskja svar på fylgjande spørsmål:

1. Er administrasjonen samd i at tomta kan søkjast omdisponert til bustadføremål gjennom ein reguleringsplanprosess?
Svar: Arealet kring Skalstølen vart godkjent frådelt i 2007 (5/99) i påvente av ny kommunedelplan for Beitostølen, på vilkår av at ein ikkje kunne bygge ut arealet før området vart regulert. Grunna nabomerknadar og merknadar frå Fylkesmannen valde grunneigar å ta ein del av 5/99 (dette området) ut av planen. Det er og andre område i nærleiken som er frådelt med same vilkår. Ein finn det derfor rett å stille vilkår om reguleringsplan i denne saka, og ikkje handsame saka som ein dispensasjon.
2. Dersom svaret på spørsmål 1 er ja: Ynskjer kommunen sjølv å gjennomføre reguleringsplanprosessen eller er det ynskjeleg at utbyggjar gjer det?
Svar: Det er eit ynskje (pkt. 9) om å utvikle området som ei område med reguleringsføresegner for å bygge klimavenlege «Pluss-hus». Kommunen har ikkje tilstrekkeleg kompetanse på det området til å gjera oppgåva. I tillegg er søkjar rådmann i kommunen og det vil gje habilitetsutfordringar i planprosessen. Kommunen ynskjer difor at reguleringsplanen blir fremma privat og at det blir nytta privat plankonsulent.
3. Er kommunen samd i den føreslåtte planavgrensinga ved oppstartsvarsel for reguleringsplanprosessen?
Utbyggjar ynskjer å innlemme tomta 5/20 som er nærmaste nabo til tomta 5/2 i planprosessen. Han har varsla eigar av tomt 5/20 om at han har inngått avtale med grunneigar og disponerer tomta for bustadbygging.



Svar: Område skal regulerast for 3 tomter og ein tilkomstveg. Dette vil råka nærmast nabo på tomt 5/20, og ein mindre parsell av 5/99, der eigaren ikkje ynskjer å vera med på ein prosess med ytterligare areal. Kommunen synest forslag til planavgrensing verkar rimelig.

4. Vil det bli stilt krav om konsekvensutgreiing eller planprogram som del av planprosessen ved regulering av det aktuelle området?

Svar: I samband med kommunedelplanen for Beitostølsområde blei det utarbeida KU for området. Då det var merknadar i samband med førre planprosess i deler av området finn ein det rett å sette krav om KU.

5. Er den førebudde nabolista utfyllande eller skal den innehalde fleire/færre namn/eigedomar? Utbyggjar har lagt ved ein liste av dei aktuelle naboar.

Svar: Kommunen har ingen innvendingar til lista av naboar som bør varslast ved ev. oppstart av planarbeidet.

6. Er det særskilde problemstillingar knytt til naturverdiar, kulturminne, grunntilhøve samfunnsrisiko e.a. som utbyggjar må legge til grunn for arbeidet med reguleringsplanen?

Svar: Kommunen kjenner ikkje til spesielle problemstillinga i høve dette, men då ein har konkludert med at reguleringsplanen skal ha KU, vil desse spørsmåla få sine avklaringar der.

7. Ynskjer kommunen ei vidareføring av den regulerte kommunal infrastruktur i reguleringsplan for Stølsli II i det aktuelle planområdet?

Svar: Kommunen stiller seg i utgangspunkt positiv til ei vidareføring av den regulerte kommunale infrastrukturen i reguleringsplan for Stølsli II i det aktuelle planområdet.

8. Ynskjer kommunen ev. sjølv å stå for utbygging av denne infrastrukturen eller ynskjer kommunen ein utbyggingsavtale som avklarar ansvar for og kostnadsdekking for utbygging av infrastrukturen?

Svar: Kommunen ønskjer ei utbyggingsavtale som avklarar ansvar for og kostnadsdekking for utbygging av infrastrukturen. Kommunen bygger infrastruktur vann, avløp og veg. Søkjar betalar anleggsbidrag, som blir avklart i utbyggingsavtalen.

9. Er det ynskjeleg med regulering av pluss-hus i reguleringsområdet, med fastsetting av reguleringsføresegner som legg til rette for det?

Svar: Kommunen er i utgangspunkt positiv til utbyggjar sitt ynskje om klimapluss-hus. Vidare legg gjeldande føresegner for kommunedelplan for Beitostølsområde ein del føringar med

omsyn til utforming mm. Det må sjekkast ut om desse kan kome i konflikt med ein slik satsing. Kommunen og utbyggjar ble einig om at ei planlegging av heile feltet samtidig vil vere mest hensiktsmessig og gje grunnlag for å få eit heilskapleg samla uttrykk. Ein må og ta omsyn til eksisterande bygningsuttrykk i tilgrensande område.

10. Dersom det er andre forhold kommunen meiner dei bør ta omsyn til ved planlegging og utbygging av området ynskjer utbyggjar å bli gjort merksame på det.

Svar: Ein må legge til rette for at feltet kan kople seg på vannbåren biovarme.

Konklusjon: Kommunen stiller seg positiv til forslaget med dei føringane som er gitt i punkta over og ber utbyggjar til å søkje hjelp frå ein kvalifisert plankonsulent for vidare prosess med reguleringsplan og varsle oppstart av planarbeidet.

Martina Bøhme

Planleggar og referent